

Titre III : Dispositions applicables **aux zones urbaines**

La zone urbaine est dite « zone U ».

« Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Elle est constituée de 3 secteurs : **UA, UB, UL.**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère du secteur UA :

Le secteur UA correspond centre-historique du bourg.

Rappels :

« La commune d'Andel étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement). »

« La commune d'Andel étant concernée pour partie par un risque « moyen » de retrait-gonflement des argiles, le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans 2 cas :

a) à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;

b) au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Ces études géotechniques permettent de déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle afin d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.

Règles applicables au secteur UA :

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Ua - Article 1 - USAGES et affectations des sols, constructions et activités interdites

Ua– 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Au niveau du périmètre de diversité commercial identifié à protéger au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions présentant une sous-destination « artisanat et commerce de détail », « restauration » est interdit si la nouvelle destination est l'« habitation ».

Cependant, si ces locaux sont vacants depuis au moins 3 ans à compter de la date de la cessation de la dernière activité existante, leur changement de destination peut être admis.

Au niveau du périmètre de diversité commercial identifié à protéger au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, les nouvelles constructions présentant une sous destination « Artisanat et commerce de détail » et « restauration » à l'exception de celles visées à l'article 2-1.

Sont également interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière,
- Commerce de gros,
- Cinéma,
- Hébergements hôteliers et touristiques s'il s'agit des constructions suivantes : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs,
- Autres activités du secteur secondaire et tertiaire,

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Ua– 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *L'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une activité existante,*
- *Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,*
- *Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur,*
- *Les chenils.*

Ua- Article 2 - Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Ua– 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « artisanat et commerce de détail » ou « restauration » à condition qu'elles s'implantent au sein du secteur de diversité commerciale identifié au niveau du document graphique au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.

Ua– 2.2 Types d'activités

Sont admis, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;

o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;

o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua- Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Ua– 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1.Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2.Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs ...*).

La hauteur des annexes ne peut ni excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère

Ua– 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1.Voies / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou en recul d'au moins 1 m de la limite

d'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- *pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne correspondrait pas à la règle édictée : elles peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal,*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *pour des motifs liés à la sécurité et à l'accessibilité des constructions.*

3.2.2.Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 mètres minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- *lorsqu'une construction est implantée entre 0 et 2 mètres, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.*

3.2.3.Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Ua- Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua– 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1.Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie par exemple*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2.Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (*parpaings, briques creuses, ...*).

4.1.3.Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte et l'aspect de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

Néanmoins, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est admise en complément d'une toiture traditionnelle.

4.1.4.Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à autorisation préalable.

Sur rue, elles seront constituées par l'un des types suivants ou leur combinaison :

- *de murets d'une hauteur maximum d'1 mètre pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à clairevoie,*
- *de végétaux d'essences locales en mélange pouvant être protégés par un grillage discret.*

Les murets réalisés en agglomérés devront être obligatoirement enduits.

Les hauteurs :

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

Ua– 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Ua- Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UA – 5.1 Dispositions spécifiques pour le patrimoine paysager et boisé à préserver

Les haies et talus identifiés au titre de l'article L 151.23 au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction ... etc.*). Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

Ua– 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) seront de préférence conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

Ua– 5.3 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Non réglementé.

Ua– 5.4 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible,
- soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales, et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales, ...) à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain, réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Ua- Article 6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Section 3 : Equipements et réseaux

Ua- Article 7 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Ua– 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1.Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2.Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3.Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ua– 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Ua- Article 8 - Conditions de desserte par les réseaux

Ua– 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1.1.Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé).

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (*bac de disconnexion ou disconnecteur de pression*) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2.Energie

Non réglementé.

8.1.3.Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4.Assainissement

Tout nouveau bâtiment qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, s'il existe au droit des parcelles.

Dispositions particulières :

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

En l'absence de réseau, tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Ua– 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ua– 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Titre V : Dispositions applicables **aux zones agricoles**

La zone agricole est dite « zone A ». Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend 1 sous-secteur Aa.

Le sous-secteur Aa correspond aux zones agricoles où il ne sera pas possible de construire, même des bâtiments agricoles de manière à préserver les possibilités de développement urbain du centre-bourg à long terme.

Rappels :

« La commune d'Andel étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement). »

« La commune d'Andel étant concernée pour partie par un risque « moyen » de retrait-gonflement des argiles, le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans 2 cas :

c) à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;

d) au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Ces études géotechniques permettent de déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle afin d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

A - Article 1 - usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

A – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdits toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1.

A – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits les usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (*notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole*).

A - Article 2 - Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides (article 4 du règlement du SAGE*). Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

*** Rappel : Article 4 du règlement du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc qui s'applique sur le territoire communal :**

« La destruction des zones humides effectives, c'est-à-dire telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'Environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE sauf :

- *S'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,*
- *Pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ayant démontré l'absence d'alternative avérée,*
- *S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,*
- *Pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée,*
- *Dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du code de l'Environnement,*
- *S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides,*
- *S'il est démontré l'impossibilité technique d'extension, en dehors de ces zones, du périmètre d'activité d'une extraction minière d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du SAGE.*

Dans toutes les exceptions suivantes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-2 du SAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PADG, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides.

Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PADG. »

A – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

-- les nouvelles constructions présentant une sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, ... etc.) ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

-- les nouvelles constructions ayant la destination **Exploitation agricole et forestière** à condition :

- que le projet porte sur des activités répondant à la définition des activités agricoles selon l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime,
- que l'activité ait un caractère professionnel et s'exerce dans le cadre d'une exploitation au sens de l'entreprise (des pièces justificatives seront demandées).
- que le projet soit cohérent avec les moyens de production de l'exploitation.

-- les nouvelles constructions présentant une sous-destination **Logement** si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (« logement de fonction agricole ») conformément aux règles définies par la Charte agricole des Côtes d'Armor de juin 2019 jointe en annexe.

-- Les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination **Logement** si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- que l'emprise au sol de l'extension ou les emprises cumulées des extensions n'accroisse(nt) pas de plus de 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du présent PLU du bâtiment à étendre, et ce dans la limite de 40 m².
- que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant,
- que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,
- que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.

-- L'extension dans une construction de caractère contigüe à un logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- la desserte existante par les équipements et réseaux est satisfaisante et le permet,
- que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.

-- Les annexes des constructions présentant une sous-destination **Logement** si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- de ne pas excéder plus de 2 annexes sur le terrain d'emprise de l'habitation principale,
- d'être situées à 20 mètres maximum de cette construction,
- de ne pas créer un logement supplémentaire,
- que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes n'excède pas les 50 m², les piscines non couvertes n'entrant pas dans ce décompte,

- que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.

-- **Les abris pour animaux à condition qu'ils respectent les conditions suivantes :**

- que leur surface totale n'excède pas les 30 m²,
- de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,
- qu'il s'agisse de structures adaptées à leur besoin.

-- **Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, à condition :**

- que la destination nouvelle corresponde à la sous-destination Logement,
- que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,
- d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.

RAPPEL : LES TRAVAUX DE CHANGEMENT DE DESTINATION SONT SOUMIS A L'AVIS CONFORME DE LA CDPENAF (COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

A – 2.2 Types d'activités

Sont admises les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

A – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1.Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des annexes ne doit pas créer plus de 50 m² d'emprise au sol sur le terrain d'emprise de l'habitation principale, l'emprise des piscines non couvertes n'entrant pas dans ce décompte.

L'emprise au sol cumulée des extensions ne doit pas conduire à accroître de plus de 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du présent PLU du bâtiment à étendre, et ce dans la limite de 40 m².

L'emprise au sol cumulée des abris pour animaux ne doit pas créer plus de 30 m² d'emprise au sol.

3.1.2.Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments présentant une sous-destination exploitation agricole n'est pas réglementée.

La hauteur des bâtiments présentant une destination logement ne peut être supérieure à 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

La hauteur maximale des annexes et des abris pour animaux ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques, et notamment ceux liés aux lignes de haute et très haute tension exploitées par RTE (Réseau Public de Transports d'Electricité).

A – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies / emprises publiques

-- Les nouvelles constructions et installations devront être édifiées à 75 mètres minimum en recul de l'axe de la RD 791. La règle des 75 m ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

-- Les nouvelles constructions et installations (*parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, ...*) devront être édifiées à 15 mètres minimum en recul de l'axe des autres routes départementales. Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (poste de transformation, EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisines dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

-- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en recul d'au moins 3 m de la limite d'emprise des autres voies. Toutefois, des implantations autres que celle prévue à l'alinéa précédent sont possibles :

- pour les constructions et installations présentant une sous-destination exploitation agricole, un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie devra être respecté.
- lorsqu'une construction existante est implantée dans les marges de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées

dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des bâtiments d'habitation doivent s'implanter au maximum à 20 mètres du bâtiment principal existant sur l'unité foncière.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique. Cette distance est portée à 35 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.*).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

A - Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Bâtiments agricoles

Les projets de constructions devront respecter les pentes naturelles et limiter les terrassements trop importants.

Les bâtiments supports d'activités agricoles peuvent être réalisés en bardage de teinte sobre.

Ils peuvent être recouverts en tôle prélaquée. Une partie de la surface de la couverture peut être réalisée en matériaux translucide (à l'exception des serres).

4.1.3. Autres constructions

Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (*parpaings, briques creuses, ...*).

Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence la teinte et l'aspect de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

Néanmoins, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents

de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est admise.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à autorisation préalable.

Sur rue, elles seront constituées par l'un des types suivants ou leur combinaison :

- *de murets d'une hauteur maximum d'1 mètre pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à clairevoie,*
- *de végétaux d'essences locales en mélange pouvant être protégés par un grillage discret.*

Les murets réalisés en agglomérés devront être obligatoirement enduits.

Les hauteurs :

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

4.1.4. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

A – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A - Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

A – 5.1 Dispositions spécifiques pour le patrimoine paysager et boisé à préserver

Les haies et talus identifiés au titre de l'article L 151.23 au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction ... etc.*). Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés classés » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

A – 5.3 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (*protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage*).

A – 5.4 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...*).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

A - Article 6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Section 3 : Equipements et réseaux

A - Article 7 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

A – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1.Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2.Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3.Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

A - Article 8 - Conditions de desserte par les réseaux

A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1.Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable par forage ou par puits est admise pour toute construction n'alimentant pas de tiers. Dans ce cas, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1.

Rappels : Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.

8.1.2.Energie

Non réglementé.

8.1.3.Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4.Assainissement

Tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

A – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

A – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Rappels :

*« La commune d'Andel étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement). »*

« La commune d'Andel étant concernée pour partie par un risque « moyen » de retrait-gonflement des argiles, le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans 2 cas :

e) à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;

f) au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Ces études géotechniques permettent de déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle afin d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Caractère du secteur N

La zone « N » couvre des sites riches aux niveaux écologique, environnemental et paysager.

Règles applicables à la zone N

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

N - Article 1 - usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits les constructions, usages des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.

N – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides (article 4 du règlement du SAGE*). Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

*** Rappel : Article 4 du règlement du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc qui s'applique sur le territoire communal :**

« La destruction des zones humides effectives, c'est-à-dire telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'Environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE sauf :

- *S'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,*
- *Pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ayant démontré l'absence d'alternative avérée,*
- *S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,*
- *Pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée,*
- *Dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du code de l'Environnement,*
- *S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides,*
- *S'il est démontré l'impossibilité technique d'extension, en dehors de ces zones, du périmètre d'activité d'une extraction minière d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du SAGE.*

Dans toutes les exceptions suivantes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-2 du SAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PADG, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides.

Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PADG. »

N – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité autorisée dans la zone,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers non liés à une activité autorisée dans la zone.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

N - Article 2 - Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises

- Les nouvelles constructions présentant une sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition :

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, ... etc.) ;*
- *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;*
- *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

- Les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *que l'emprise au sol de l'extension ou les emprises cumulées des extensions n'accroisse(nt) pas de plus de 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du présent PLU du bâtiment à étendre, et ce dans la limite de 40 m².*
- *que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant,*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.*

L'extension dans une construction de caractère contigüe à un logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;*
- *la desserte existante par les équipements et réseaux est satisfaisante et le permet,*
- *d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.*

-- Les annexes des constructions présentant une sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *de ne pas excéder plus de 2 annexes sur le terrain d'emprise de l'habitation principale,*
- *d'être situées à 20 mètres maximum de cette construction,*
- *de ne pas créer un logement supplémentaire,*
- *que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes n'excède pas les 50 m², les piscines non couvertes n'entrant pas dans ce décompte,*
- *que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole*

ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.

Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article 151.11 du code de l'urbanisme, à condition :

- *que la destination nouvelle corresponde à la sous-destination logement,*
- *que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,*
- *d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole en activité.*

RAPPEL : LES TRAVAUX DE CHANGEMENT DE DESTINATION SONT SOUMIS A L'AVIS CONFORME DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES (CDNPS).

Les abris pour animaux à condition qu'ils respectent les conditions suivantes :

- *que leur surface totale n'excède pas les 30 m²,*
- *de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,*
- *qu'il s'agisse de structures adaptées à leur besoin.*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

N – 2.2 Types d'activités

Sont admises les constructions légères liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- *qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;*
- *que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;*
- *que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;*
- *qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.*

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N - Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

N – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1.Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des annexes ne doit pas créer plus de 50 m² d'emprise au sol sur le terrain d'emprise de l'habitation principale, l'emprise des piscines non couvertes n'entrant pas dans ce décompte.

L'emprise au sol cumulée des extensions ne doit pas conduire à accroître de plus de 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du présent PLU du bâtiment à étendre, et ce dans la limite de 40 m².

L'emprise au sol cumulée des abris pour animaux ne doit pas créer plus de 30 m² d'emprise au sol.

Non réglementé pour les ouvrages spécifiques, et notamment ceux liés aux lignes de haute et très haute-tension exploitées par RTE (Réseau Public de Transports d'Electricité).

3.1.2.Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments présentant une sous destination logement ne peut être supérieure à 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production*

d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

La hauteur maximale des annexes et des abris pour animaux ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages spécifiques, et notamment ceux liés aux lignes de haute et très haute tension exploitées par RTE (Réseau Public de Transports d'Electricité).

N – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies / emprises publiques

-- Les nouvelles constructions et installations devront être édifiées à 75 mètres minimum en recul de l'axe de la RD 791. La règle des 75 m ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

-- Les nouvelles constructions et installations (*parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, ...*) devront être édifiées à 15 mètres minimum en recul de l'axe des autres routes départementales. Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,*
 - *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*
 - *aux bâtiments d'exploitation agricole,*
 - *aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (poste de transformation, EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,*
 - *à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,*
 - *pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisines dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.*
- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en recul d'au moins 3 m de la limite d'emprise des autres voies. Toutefois, des implantations autres que celle prévue à l'alinéa précédent sont possibles :
- *lorsqu'une construction existante est implantée dans les marges de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal,*
 - *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.*

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même

propriété

Les annexes des bâtiments d'habitation doivent s'implanter au maximum à 20 mètres du bâtiment principal existant sur l'unité foncière.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.*).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

N - Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Les constructions

Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence la teinte et l'aspect de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

Néanmoins, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est admise.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont autorisées.

4.1.3 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à autorisation préalable.

Sur rue, elles seront constituées par l'un des types suivants ou leur combinaison :

- de murets d'une hauteur maximum d'1 mètre pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à clairevoie,
- de végétaux d'essences locales en mélange pouvant être protégés par un grillage discret.

Les murets réalisés en agglomérés devront être obligatoirement enduits.

Les hauteurs :

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la

circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

4.1.4. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

N – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N - Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

N – 5.1 Dispositions spécifiques pour le patrimoine paysager et boisé à préserver

Les haies et talus identifiés au titre de l'article L 151.23 au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction ... etc.*). Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés classés » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

N – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

N – 5.3 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

N – 5.4 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...*).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

N - Article 6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des

voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Section 3 : Equipements et réseaux

N - Article 7 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

N – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1.Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2.Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3.Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

N - Article 8 - Conditions de desserte par les réseaux

N – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1.Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2.Energie

Non réglementé.

8.1.3.Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de

l'opération.

8.1.4.Assainissement

Tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

N – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

N – 8.3 OBLIGATIONS imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.